

Abzugsfähige Unterhaltskosten

hausinfo.ch / Juli 2023

Wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung besitzen, können Sie die Unterhaltskosten teilweise vom Eigenmietwert oder Bruttomiettertrag abziehen. Je älter das Wohneigentum ist, desto eher lohnt sich der Abzug der effektiven Kosten. Wir verraten Ihnen, worauf Sie achten müssen.

Wohneigentum kostet Geld. Die Kosten für Liegenschaften im Privatvermögen können Sie in der Steuererklärung vom Einkommen abziehen.

Zum Beispiel die Unterhaltskosten, Versicherungsprämien sowie Verwaltungskosten. Die Unterhaltskosten und Verwaltungskosten können Sie pauschal oder effektiv abziehen. In allen Kantonen können Sie jedes Jahr neu entscheiden, ob Sie pauschal oder effektiv abrechnen. Der Pauschalabzug ist in den meisten Kantonen 10 % vom Bruttomiettertrag beziehungsweise Eigenmietwert, wenn die Liegenschaft jünger als 10 Jahre ist, und 20 % für ältere Liegenschaften. Wie hoch der Pauschalabzug ist, steht in der «Wegleitung zur Steuererklärung». Sie können natürlich auch das kantonale Steueramt beziehungsweise die kantonale Steuerverwaltung fragen.

Werterhaltend oder wertvermehrend?

Wenn Sie effektiv abrechnen, müssen Sie alle Kosten auflisten: Datum, Leistung, Empfänger, Betrag. Abzugsberechtigt sind werterhaltende Arbeiten, die den Zustand der Liegenschaft erhalten (siehe Tabelle «Übersicht: abzugsfähige Unterhaltskosten»).

Wertvermehrnde Massnahmen wie An- oder Umbauten, Erschliessungen und Luxusausstattungen können Sie nicht abziehen. Der Grat zwischen Wert erhalten und Wert vermehren ist schmal. Nehmen wir an, Sie wollen Ihre Küche renovieren. Die Kosten für die Einbauschränke und Geräte, die Sie gleichwertig ersetzen, können Sie abziehen. Wenn Sie zum bisherigen Backofen einen Steamer einbauen, wird das Steueramt wertvermehrnde Investition kaum akzeptieren. Wenn Sie aber die alte Mikrowelle durch einen Steamer ersetzen, dürfte das Steueramt die Mehrkosten – Differenz zwischen dem Preis für einen neuen Steamer und dem Preis für eine neue Mikrowelle – akzeptieren.

Sinnvoll investieren und Steuern sparen

Eine Ausnahme sind wertvermehrnde Investitionen, um die Energieeffizienz zu steigern und erneuerbare Energien zu nutzen. Zum Beispiel Solaranlagen, die Isolation von Böden, Wänden, Dächern sowie Decken oder neue Fenster, die besser isolieren. Sie können alle Kosten, die Sie selber getragen haben und die nicht subventioniert worden sind, von der direkten Bundessteuer abziehen. Die Kosten sind auch in den meisten, aber nicht in allen Kantonen abzugsberechtigt. Seit 2020 gilt, dass Kosten für energiesparende oder dem Umweltschutz dienende Investitionen oder für den Rückbau im Hinblick auf einen Ersatzneubau, die in dem Jahr, in dem sie anfallen, nicht vollumfänglich geltend gemacht werden können, auf die nächsten beiden Steuerperioden vorgetragen werden können. Ganz generell gilt: Verteilen Sie grosse Investitionen auf zwei Jahre. Dann können Sie die Ausgaben aufteilen und – Progression sei Dank – Steuern sparen. Je nach Kanton ist das Datum, an dem die Arbeiten ausgeführt wurden, das Rechnungsdatum oder das Zahlungsdatum ausschlaggebend. Fragen Sie Ihren Steuerberater oder informieren Sie sich beim Steueramt – und planen Sie die Arbeiten sinnvoll. Die Kosten für werterhaltende Massnahmen dürfen Sie nur in dem Jahr abziehen, in dem die Arbeiten ausgeführt wurden. Ausschlaggebend ist in der Regel das Datum auf der Rechnung.

Übersicht: abzugsfähige Unterhaltskosten

Gartenarbeiten

- Überjährige Pflanzen zurückschneiden

Hausgeräte

- Geschirrspüler reparieren / ersetzen
- Kühlschrank reparieren / ersetzen
- Waschmaschine reparieren / ersetzen

Privatstrasse

- Schneeräumung
- Strassenbeleuchtung
- Strassenreinigung
- Strassenunterhalt

Reparaturarbeiten

- Bodenlegerarbeiten
- Gipser- und Tapeziererarbeiten
- Malerarbeiten
- Sanitärarbeiten
- Schreinerarbeiten
- Spenglerarbeiten
- usw.

Versicherungsprämien

- Feuerversicherung
- Glasversicherung
- Haftpflichtversicherung
- Hagelschadenversicherung
- Wasserschadenversicherung

Renovieren und umbauen

- Badezimmer modernisieren
- Einbruchsicherung ersetzen
- Fassade sanieren
- Fenster ersetzen
- Heizungssystem ersetzen
- Küche modernisieren

